

Gemeinde Wald
Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2
„Gewerbegebiet in der Ob, 3. Änderung und Erweiterung“

Stellen mit Änderungen gegenüber Vorentwurf in **Rot**

Entwurf

In der Fassung vom 08.07.2024

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf

Anlage: Vorhaben und Erschließungsplan

Anlage: PEPL + Kompensationsberechnung

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Wald Nesselwanger Straße 4 87616 Wald	Tel.: 08302.473 Fax: 08302.1420 E-Mail: info@wald-allgaeu.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Eingriff / Ausgleich: Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.466.1856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Satzung der Gemeinde Wald für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet in der Ob, 3. Änderung und Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Wald folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt östlich der Nesselwanger Straße und südlich der Straße Osteranger, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 240 (TF), 240/2, 240/12-/16, sowie 240/3 und 238 (TF), alle Gemarkung Wald. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,8 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2024.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 3.1.1 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
 - 3.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden **nur im im VEP niedergelegten Umfang und nur mit Begründung der Erforderlichkeit und nachweislicher Betriebszuordnung für zulässig erklärt.**
Die vorhandene Betriebsleiterwohnung (B2) für den Bestandsbetrieb bleibt darüber hinaus weiterhin als Ausnahme zulässig.
 - 3.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Planzeichnung bzw. Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 4.2 Die angegebenen städtebaulichen Werte gelten als Obergrenze.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO. Es sind Gebäudelängen bis 75 m zulässig. Bei einer Gebäudelänge von über 50 m ist eine Unterteilung des Baukörpers mittels eines niedrigeren Verbindungsbaus oder eines Versprungs mit mindestens 3 m Länge erforderlich.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
 - 5.2.1 Es gilt zudem die Linie nach 15.3 PlanZV für Garagen und Nebenanlagen.

5.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch die Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen (Planzeichen 15.3 PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der Hinterkante Straße einhalten.
- 6.2 Nebenanlagen mit einer individuellen Grundfläche von max. 12 m² und mit einer Höhe bis max. 3 m über natürlichem Gelände sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen.
- 6.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 6.4 Stellplätze und Zufahrten dürfen nur im erforderlichen Maße versiegelt werden. Schotterrasen und Rasenpflaster (mit mind. 30 % Fugenbild) sind zulässig.
- 6.5 Im Übrigen ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.
- 7.2 Je Baugrundstück sind je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum im Hochstamm bzw. zwei Obstbäume im Halbstamm oder 20 Sträucher nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzgebote nach Planzeichnung sind hierauf anrechenbar.
- 7.3 Auf der Grünfläche im Osten sind Bäume und Sträucher einzubringen. Je Baumsymbol ist ein (Obst-)Baum, je Strauchsymbolum eine Strauchgruppe mit mindestens 3 Individuen zu pflanzen.
- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens drei Jahre nach Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 7.5 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB verbindlich zu pflanzen (Pflanzbindung) und zu erhalten. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsangaben beizugeben.
- 7.6 Pflanzliste:

Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x v.m.B. St-U 14-16 cm

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn*
Quercus robur	- Stiel-Eiche*
Tilia cordata	- Winter-Linde*
Acer campestre	- Feld-Ahorn*
Betula pendula	- Sand-Birke*
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Obstbäume (empfohlene heimische Arten)

Mindestpflanzgröße: Halbstamm St-U ab 6 cm, Hochstamm St-U 10-12 cm

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wetringer Taubenapfel
Birnen:	Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2xv H, 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.7 Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Eingriff und Ausgleich

8.1 Vermeidungsmaßnahmen:

Sickerfähige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Feuerwehrumfahrungen

Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser bzw. Retention und gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal, evtl. Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser

Vermeidung von Außenbeleuchtung bzw. Verwendung von nach oben abgeschirmten Leuchtmitteln mit weniger als 3.000 K Farbtemperatur (warmweiß)

Verwendung der Dachflächen und Carports zur Erzeugung von erneuerbarer Energie

8.2 Durch Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt und Landschaftsökologe, wurde eine Kompensationsberechnung (Tabellarisch mit Übersichtsplan) erstellt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage i.d.F. vom 01.07.2024 bei. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 3229,2 WP ermittelt.

8.3 Auf Basis der Berechnung wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan für die Fl. Nr. 240 (TF), erstellt. Dieser liegt der Satzung als Anlage im Stand vom 01.07.2024 bei. Die dort Dargestellten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind verbindlich vorzunehmen. Eine Aufwertung um 3266 WP wird damit erreicht.

§ 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

9.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Teilabschnitt	WH in m	FH in m	Dachneigung, Dachform	Vollgeschosse
V1 (Gewerbehalle)	+ 5,30 + 6,00	+ 7,00 + 8,20	12-25° SD	II (EG + UG)
V2 (Betriebsleiter-Whg, neu)	+ 6,30	+ 8,00	12-25° SD	II (EG + OG)
B1- (Halle-Best.)	+ 5,30	+ 7,00	12-25° SD	II (EG + UG)
Bestandsbereich B1-B3	+ 6,00	+ 7,00	12-25° SD	II (EG + OG)
B3- (Ga/CP-Best.)	+ 2,80	+ 3,50	12-25° SD	II (EG + UG)
B4- (CP/Abst.-Bestand)	+ 1,00	+ 2,00	12-25° SD	I (UG)

Definition

als unterer Bezugspunkt gilt die OK FFB EG der bestehenden Halle mit einer definierten Höhe von 795,90 m üNN (DHNNH16).

WH = maximale Wandhöhe; Definition: bis zur Oberkante Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Außenwand.

FH = maximale Firsthöhe; Definition: analog zu WH, bis zur Oberkante First

SD = Satteldach

II = maximal zwei Vollgeschosse

- 9.2 Die zulässige Höhe OK FFB EG liegt bei 795,90 m üNN \pm 0,25 m.
Die genaue Höhenlage des Vorhabens ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 9.3 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile (Windfang, erdgeschossige Anbauten, Verbindungsbauten u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.
- 9.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Farben zulässig. Für Solarenergieanlagen sind auch dafür erforderliche andere Farbgebungen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Dachflächen sind zu begrünen oder mit mindestens 60 % Flächenanteil mit Solarenergieanlagen auszuführen. Solarenergieanlagen sind hierfür bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche zulässig.
- 9.5 Fassaden sind in herkömmlicher Weise zu verputzen, mit Alu- oder Faserzementplatten oder mit Holzverkleidung zu versehen. Putzfassaden sind in gedeckten Farben zu halten; grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Die Farbgebung der Verkleidung hat in natürlichen Holzfarben, Brauntönen, oder Anthrazit zu erfolgen. Anstriche in Brauntönen sind zulässig. Auf bis zu 50% der Ansichtfläche sind Solarenergieanlagen zulässig.
- 9.6 Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Wellplatten aller Art, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

§ 10 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 10.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen, zumindest abschnittsweise, einen Abstand von mindestens 0,15 m Bodenabstand für Kleintiere einhalten. Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind nur als hinterpflanzter Maschendrahtzaun oder als Hecke zulässig. Auf die Einhaltung der Abstände nach AGBGB ist zu achten.
- 10.2 Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 10.3 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Nicht versickerbare Mengen sind durch Anschluss auf eigene Kosten über den bestehenden Regenwasserschacht zu entwässern.
Für die Sicherung der Bauten und Anlagen gegen das reliefbedingt zu erwartende Hang- und Oberflächenwasser hat der Vorhabenträger eigenständig zu sorgen. Die Keller sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. durch die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“).
- 10.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Betrieblich erforderliche Geländeänderungen z.B. zur Andienung an eine Rampe sind zulässig. Aufschüttungen vor dem Gebäude zur Angleichung an das Höhenniveau des erschließenden Straßenabschnittes sind zulässig.
- 10.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.
- 10.6 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und -zeit zu beschränken. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.
„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m².

§ 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und müssen den Gebäuden zugeordnet sein. Je Betrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch 3,00 m ab OK Gelände. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos.
- 11.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtmitteln sind nicht zulässig. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§ 12 Immissionsschutz

12.1 Zum Gewerbelärm wird folgendes festgesetzt:

- 12.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche (m ²)	L _{EK,tags} dB(A)	L _{EK,nachts} dB(A)
TF Herbein	≈5.180	62	45

- 12.1.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Schallemissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (24055_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 14.06.2024 zu entnehmen.
- 12.1.3 Der Umgriff der Teilfläche ist dem Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet, 3. Änderung und Erweiterung“ oder dem Lageplan 01 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (24055_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 14.06.2024 zu entnehmen.
- 12.1.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

12.2 Zu passiven Schallschutzmaßnahmen für das geplante Betriebsleiterwohnhaus wird folgendes festgesetzt:

- 12.2.1 Die Außenbauteile von schützenswerten Räumen sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Dabei ist für das geplante Betriebsleiterwohnhaus ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} \geq 38$ dB (für Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. $R'_{w,ges} \geq 33$ dB (für Büroräume und Ähnliches) für Außenbauteile einzuhalten.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

13.2 Denkmalpflege

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige

unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50;
E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

13.3 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

13.4 Artenschutz

Baumfällungs- und Rodungsarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, oder mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen (vgl. § 44 BNatSchG). Die Zerstörung von Nistplätzen (auch von Fledermäusen) muss ausgeschlossen sein.

13.5 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. **Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§en 6 u. 7 BBodSchV zu verwerten.**

§ 14 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.07.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den

Purschke, Erste Bürgermeisterin

Anlagen:

Vorhaben und Erschließungsplan, „Halle und Wohnhaus Herbein“, erstellt durch abtplan – architektur & stadtplanung, Kaufbeuren, jeweils i.d.F. vom 08.07.2024:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten

Beitrag zur Kompensation durch Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe, Schmiechen i.d.F. vom 01.07.2024:

- Pflege- und Entwicklungsplan
- Kompensationsberechnung (Plan und Tabellen)

Gutachten:

schalltechnische Untersuchung (24055_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering, vom 14.06.2024

Geotechnischer Bericht zum BV „Erweiterung einer Gewerbehalle und Bau eines Betriebsleiterhauses“, In der Ob 2, 87616 Wald, BV 000 57189, AZ 24 03 028, erstellt durch die baugrund süd (weishaupt gruppe), Bad Wurzach, vom 21.05.2024

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in östlichem Anschluss an das Gewerbegebiet in der Ob, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 240 (TF), 240/2, 240/12-/16, sowie 240/3 und 238 (TF), alle Gemarkung Wald. Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

Im Zuge des Verfahren haben Fortführungen der Flurstücksaufteilung stattgefunden, die noch nicht in der Kartengrundlage ersichtlich sind. Die neuen Fl.-Nrn. enthalten auch bereits die im Fortführungsnachweis 907 01 – 03 enthaltenen Anpassungen.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung / Bedarf

Der Gemeinde Wald liegt ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. In Anbindung an die Schreinerei Herbein, In der Ob Hausnummer 2, soll für einen ausgegründeten Betrieb eine Hallenerweiterung ergänzt und ein Wohngebäude für eine Betriebsleiterwohnung eingerichtet werden. Es ist beabsichtigt, das bestehende Gebäude der Schreinerei nach Norden mit einem zu erweitern. In der Kellergeschossebene wird vorgelagert im Süden der Spänebunker ergänzt. Die nach Osten angesetzte Halle soll im Erdgeschoss die Räumlichkeiten der Schreinerei von Horst Herbein ergänzen, während im Kellergeschoss für den Forstbetrieb mit Brennstoffhandel von Sebastian Herbein Flächen entstehen werden. Neben der Gewerbehallenerweiterung wird ein, mit dem bestehenden Betriebsleitergebäude (Hausnummer 2) in Grundfläche und Baumasse vergleichbares, neues Betriebsleitergebäude (ca. 170 m² überbaute Fläche, zwei Vollgeschosse) errichtet.



Abbildung 2: Luftbild der Gemeinde (Bayerische Vermessungsverwaltung, unmaßstäblich)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) dargelegt.

B V 1 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb kartografisch festgelegter Schutzgebiete des Regionalplanes. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ liegt südlich außerhalb des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 11 „Wertachschlucht“ (mit Vogelschutzgebiet „Wertachdurchbruch“) liegt in einiger Entfernung westlich. Die Flächen werden in Anbindung an bestehende Betriebsgebäude und vorhabenbezogen ausgewiesen. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wald verfügt seit August 1995 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits in mehreren Bereichen geändert wurde. Dieser wurde von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Schwaben in Augsburg und der Landschaftsplan von Landschaftsarchitekt W. Fink Prechter in Augsburg erstellt. Das gegenständliche Plangebiet ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2004 wurde für das Gewerbegebiet die 1. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Kreisplanungsstelle ausgearbeitet und mit der Genehmigung vom 02.12.2004 der FNP rechtskräftig geändert. Hierdurch wurde eine Erweiterung der Gewerbeflächen um ca. 4,8 ha vorgenommen.

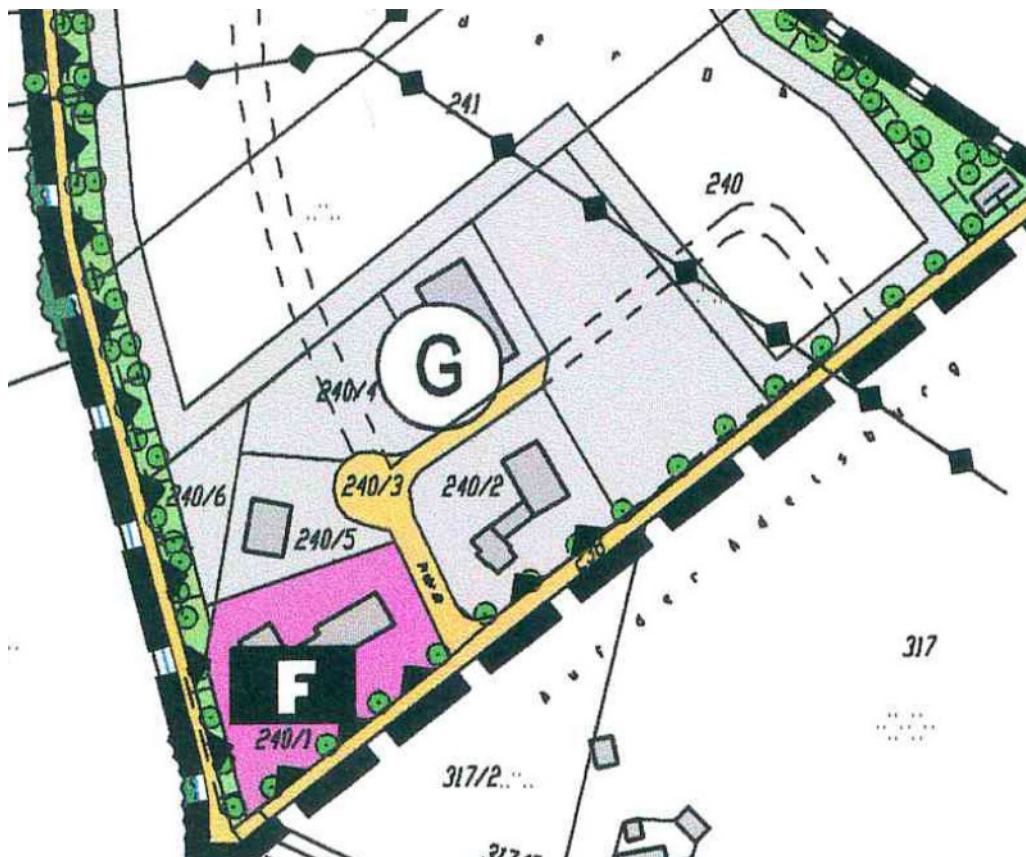


Abbildung 3: Ausschnitt FNP der Gemeinde Wald im Bereich des GE „in der OB“, unmaßstäblich

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Am südlichen Ende des Gewerbegebiets „In der Ob“ liegen nach der WaldHalla und dem Sportplatz auch die Freiwillige Feuerwehr und der Bau- und Wertstoffhof der Gemeinde Wald. Südlich davon liegt eine Hofstelle mit Austragshaus. Das Gewerbegebiet wird über die Straßen „Am Sportplatz“ und „Hammerschmiede“ erschlossen. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets wurden eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Tecum, Kempten, 2013 und eine hydraulische Betrachtung durch das Büro Mooser Ingenieure, Kaufbeuren, 2014 durchgeführt.

Für den Bereich liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet – In der Ob“ i.d.F. vom 24.05.1995 vor.

Dieser sieht Satteldächer mit 15 – 23° Dachneigung für Gewerbebauten und 30° bei separat stehenden Betriebsleiterwohnungen vor. Es wurden flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 / 45 dB(A) (tags/nachts) zugrunde gelegt, wobei die Nachtzeit erst um 7.00 Uhr endet.

3.4 Standortentscheidung / Alternativen

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur / Bestandsaufnahme

Die älteren, südlichen Teile des Gewerbegebiets sind mit Satteldächern, die nördlichen Gewerbebauten vorwiegend mit Flachdächern versehen. Solarenergieanlagen sind üblich, Gauben als Dachaufbauten hingegen eher unüblich. Die Dacheindeckung der Satteldächer ist vorwiegend mit roten Dachpfannen erfolgt, wobei auch ein anthrazitfarbenes Dach vorliegt.

4.2 Natürliche Grundlagen

4.3 Bodenverhältnisse

Zur Untersgrundsituation wurde durch die baugrund süd der weishaupt gruppe ein Geotechnischer Bericht zum BV „Erweiterung einer Gewerbehalle und Bau eines Betriebsleiterhauses“, In der Ob 2, 87616 Wald, BV 000 57189, AZ 24 03 028, i.d.F. vom 21.05.2024, erstellt. Im Detail wird auf die Aussagen des Berichts verwiesen. In dieser Begründung werden Ergebnisse der Untersuchung vereinfacht und zusammenfassend dargestellt.

4.3.1 Bodenkunde

Die Übersichtsbodenkarte (BÜK25) verzeichnet Bodentyp 35 (Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch))

Die Bodenschätzung spricht den Boden als Lehme in gutem Zustand mit guten Wasserverhältnissen an (L II 2), die eine mittlere Bodenzahl von 50 erwarten lässt.

Die einschlägigen Regelungen aus den Gesetzen und Normen zum Bodenschutz sind einzuhalten.

Für die erkundeten Bodentypen liegen keine Grenzwertüberschreitungen der Belastungswerte vor.

4.3.2 Geologie

Geologisch (nach dGK25) liegen würmzeitliche Schottermoräne, (W,G,g), bestehend aus Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig (Till, korngestützt)

Der Grundwasserflurabstand liegt voraussichtlich relativ gering. Die Versickerungseigenschaften der Lehmböden reichen für die vollständige natürliche Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwasser nicht aus. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt mit $4,6 \cdot 10^{-9}$ m/s deutlich unter der Rate von $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s, die für eine natürliche Versickerung auf dem eigenen Grundstück erforderlich wären.

Der Bodenaufbau sieht unter den Oberböden (bis zu 0,60 m Dicke) oder Auffüllungen (bis ca. 0,80 m) Schichtpakete der Verwitterungsdecke mit bis zu 1,70 m Mächtigkeit. Darunter liegen bis zur Erkundungstiefe Moränenablagerungen, die, sofern die Rammkernsondierung ausreichend tief vordringen konnte, bei Tiefen von ca. 5-6 m die Untere Süßwassermolasse aufschließt.

Die Tragfähigkeit der Böden ist vom Wassergehalt abhängig, da bei steigender Durchfeuchtung die erkundeten Bodentypen zunehmend weich werden. Gründungsempfehlungen können dem Gutachten bei Punkt 6.3 entnommen werden.

4.3.3 Bodendenkmäler

Die Ortschaft Wald ist seit dem 14. Jh als Siedlung (St. Nikolaus mit Ersterwähnung 1397) beschrieben. Direkt im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Denkmäler. Auf die Meldepflicht für Denkmäler (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG) wird hingewiesen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Der Vorhabensbereich wird durch die Straße „In der Ob“ erschlossen, die im südlichen Ast nach Osten die freie Feldflur erschließt. Der nördliche Ast führt noch als Stich um den im Bestand bebauten Grundstücksteil. Konzeptionell ist ein Ringschluss zum südlichen Ast weiter im Osten vorskizziert.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Durch die Bestandsbebauung der Hausnummer 2 von In der Ob bestehen bereits Anschlüsse ans Ortsnetz. Dies beinhaltet Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- und auch Telekommunikationsleitungen. Für die bauliche Entwicklung können Netzerweiterungen erforderlich werden. Es besteht Trennsystem.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden. Da bei dem lehmigen Untergrund die Versickerungsleistung des Untergrundes zu gering ~~ausfallen kann~~ ausfällt, ist vorgesehen, dass die Grundstücke einen Anschluss an einen gemeindlichen Regenwasserkanal erhalten. Die Einleitung soll gedrosselt erfolgen.

5.1.3 Wasserwirtschaft

Ein eigener Regenrückhalt auf dem Grundstück zur Entlastung der Frischwasserversorgung bzw. zur Brauchwassernutzung wird dringend empfohlen. Hierfür eignen sich z.B.: Zisternen, die mit geeignetem Drosselvolumen mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Entlang der weniger durchlässigen Schichten treten auf unterschiedlichen Teufen Wasseraustritte auf. Es ist daher zwingend mit Schichtwasser zu rechnen und daher sowohl Gebäude als auch Baugruben und Gründung auf die feuchte im Untergrund anzupassen. Die gängigen Standards (Regularien und Normen) zum Umgang mit Oberflächen-, Schicht-, und Hangwasser sind einzuhalten. Es wird auf die jeweils aktuelle Information des Wasserwirtschaftsamtes und die Normketten und Beiblätter hingewiesen (siehe auch: www.wwa-ke.bayern.de).

5.2 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Versorger wurden am Verfahren beteiligt.

Die direkte Stromversorgung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes der LEW Verteilnetz GmbH. Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, teilt mit E-Mail vom 24.01.2024 zum Verfahren mit:

„Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung W4K unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen)

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel. 08241/5002 – 353, E-Mail: Biessenhofen@lew-verteilnetz.de, Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

Die Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring hat für Neubaugebiete folgenden Kontakt angegeben: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Die Deutsche Telekom, Kempten, weist mit E-Mail vom 06.02.2024 / Vorgang 2024050 darauf hin:

„Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbildes ist Verkabelung im Erdreich vorzuziehen. **Nachrichtlich wurden die Lage der nahen Bestandsleitungen der LEW auch in der Planzeichnung dargestellt.**

5.3 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird grundsätzlich die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach § 8 BauGB vorgesehen. Dies umfasst demnach nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauGB werden darüber hinaus modifiziert. Betriebsleiterwohnungen werden so geregelt, dass für den Bestandsbetrieb die vorhandene Betriebsleiterwohnung zulässig bleibt und für die vorhabenbezogene Erweiterung eine weitere Betriebsleiterwohnung zulässig ist. Für das betriebsbezogene Wohnen gilt jedoch weiterhin, dass diese nur im Kontext mit dem betrieblichen Zusammenhang zulässig ist. Nach Betriebsaufgabe oder mit Austritt aus dem betrieblichen Verhältnis ist die Wohnnutzung daher einzustellen.

Der Vorhabenträger Sebastian Herbein führt mit Schreiben vom 04.07.2024 zur Erforderlichkeit aus:

„[...] Beide Betriebsleiter Herbein sen. und jun. (Schreinerei Horst Herbein GbR, Herbein Brennstoff GbR) führen jeweils gemeinsam zwei Firmen und benötigen daher auch zwei Betriebsleiterwohnungen. Aufgrund des Bereitschaftsdienstes für den Winterdienst (stündliche Kontrolle der Notwendigkeit eines Einsatzes 24/7) und die damit verbundene Verkehrssicherungspflicht, sowie den Einsatz bei Sturmschäden umgestürzte Bäume zu beseitigen ist es für uns unerlässlich schnellstmöglich handeln zu können und daher vor Ort zu sein. Da wir über eine breitgefächerte technische Ausstattung verfügen werden wir zusätzlich für Bergungen für Spezialfahrzeuge (Traktoren, Landmaschinen) angefordert.

Auch in der Schreinerei besteht die Notwendigkeit der Erreichbarkeit an sechs Tagen pro Woche mit Bemusterungen und Terminen in den Abendstunden und auch am Wochenende. Unsere Kunden reisen teilweise mehrere 100 km an und

wir bieten die Möglichkeit daher auch am Wochenende erreichbar und vor Ort zu sein. Not-Türöffnungen gehören ebenfalls zu unseren Aufgaben, die eine schnelle Handlungsweise erfordern und sich daher die Wohnsitze auf dem Grundstück befinden muss. [...]“

Der Argumentation ist die Gemeinde gefolgt. Die Tatsache, dass es sich um zwei Betriebe handelt, die sich auf der selben Fläche befinden, jedoch als getrennte Unternehmen (auch in Charakter und Leistungsumfang) geführt werden, führte dazu, dass die vertikale Trennung nicht die Möglichkeit für eine Betriebsleiterwohnung je Betrieb im gegenständlichen Fall ausschließen soll.

Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die Spezifizierungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. dem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Wandhöhe nicht pauschal auf 6 m über Geländeoberkante begrenzt, sondern es werden Höhen bezogen auf das Niveau der Oberkante des Bestandsfertigfußbodens der Halle getroffen. Gemäß Vermessung ist das Bezugsniveau („0,00“) damit bei 795,90 m üNN. Die zulässigen Maximalwerte für Wand- und Firsthöhe ergeben sich in der Satzung unter § 9.1 vorgegeben. Hier werden auch die zulässigen Dachformen und Dachneigungen, bezogen auf die einzelnen Vorhabenteile, ersichtlich. Planungsrechtlich werden zudem die maximalen Vollgeschosse mit II angegeben. Je nach Ausprägung der Gebäude im Kontext mit dem natürlichen Gelände können nach der Definition nach Art. 2 Abs. 7 BayBO im Untergeschoss „echte“ Geschosse oder Kellergeschosse entstehen. Für die harmonische Einfügung in Ortsbild und Kulturlandschaft wurde die Dimensionierung der äußeren Gebäudehülle als vorragend erachtet und nicht die Geschosseinteilung, die gerade im gewerblichen Kontext in erster Linie den betrieblichen Erfordernissen genügen muss. Untergeordnete Bauteile, Zwischenbauten und Nebenanlagen sollen die Dachform der Hauptgebäude weiterführen. Daher sollen untergeordnete Bauteile, wie z.B. angesetzte Pultdächer oder Flachdächer auf Carports nicht pauschal der Satteldachfestsetzung widersprechen und wurden unter Punkt 3 zugelassen. Bei der Fassadengestaltung sollen klassische Ausbildungen von Putz oder Holzfassaden ohne aufdringliche Farben das Orts- und Landschaftsbild harmonisch erhalten.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Für die Nutzungen im Bereich sind gemäß GaStellV in Anzahl und Gestaltung ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Gebäude mit einer Höhenentwicklung über 3 m sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze und rote Strichlinie nach 15.3 PlanZV) zulässig. Es wird empfohlen, möglichst alle Dächer von Nebenanlagen mit Wasserrückhalt und Solarenergieanlagen auszuführen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Im Bereich bestehen bisher gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrswege, Wohngebäude mit Nebenanlagen sowie Außenbereiche vor.

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Pflanzgebote und die Ortsrandeingrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll durch Grünflächen, Pflanzgebote und versickerungsfähige Beläge gering gehalten werden

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen mit gärtnerischen Gestaltungen sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll eine dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen heimische und standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste in der Satzung Verwendung finden. Der dem Straßenraum des, der Straße zugewandten Bereich ist möglichst in ortstypischer Weise als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Für die Ortsrandeingrünung wird ein Pflanzregime vorgegeben, das nicht nur landschaftsbildlich eine gute Eingrünung sicherstellt, sondern auch naturschutzfachlich Mehrwerte für Tier- und Pflanzenwelt liefern wird. Auf die

Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

6.3.1 Eingriffsermittlung

Ein Eingriff entsteht nicht im gesamten Geltungsbereich. Das Vorhaben betrifft den Bereich der bisherigen Ortsrandeingrünung und der Erweiterung der Bauflächen über den bestehenden Bebauungsplan hinaus. Die Ausgleichsflächen zur Ortsrandeingrünung und die bestehenden Straßenflächen sowie die Bereiche des Bestandsbetriebes sind nicht Teil des Eingriffs. Nach § 1a Abs. 3 ist für den durch den bestehenden Bebauungsplan kein weiterer Ausgleich erforderlich, da die entsprechende Bebauung im Teilbereich dort bereits zulässig ist. („*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*“).

Die Eingriffsbewertung erfolgte durch den Landschaftsarchitekten und Landschaftsökologen Helmut Rösel (Dipl.-Ing., Univ.). Ein Teilbereich fällt dabei unter Lagerflächennutzung (BNT P42) und der übrige im Westen in die Kategorie G11 als Intensivgrünland. Diese wurden mit der Beeinträchtigung gewichtet (GRZ 0,6) unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 10 %.

6.3.2 Ausgleich

Der Ausgleich wird gebietsintern mit einer breiten Ortsrandeingrünung und Maßnahmen gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan (PEPI) erbracht. Eingerichtet wird so eine mesophile Gebüschzone (BNT B112) mit einem Saum von frischen bis mäßig trockenen Arten mäßigen Spektrums (BNT K122). Traubenkirsche, Vogelbeere und Wild-Apfel werden hier mit Straucharten vergesellschaftet, umsäumt und zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin mit Wasserbausteinen abgegrenzt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Lärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für das Vorhaben wurde durch die hils consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch die Grundlage für die Emissionskontingente lieferte. Die Untersuchung kommt auf S. 64 (der Beurteilung nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1, TA Lärm u.a., Projekt-Nr. 24055_bpl_gew_gu01_v1, i.d.F. vom 14.06.2024) zu den folgenden Ergebnissen:

1. *Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung in Verbindung mit den hieraus abgeleiteten Planwerten Schallemissionskontingente LEK von tagsüber/nachts 62 dB(A) / 45 dB(A) für die Teilfläche "TF Herbein" im künftigen Bebauungsplanareal festgesetzt werden können.*
2. *Die sich aus den o.g. Kontingenten ermittelten Schallimmissionskontingente LIK halten dabei die Planwerte sowie die gebietspezifischen IRW der TA Lärm an der nächstgelegenen bestehenden bzw. evtl. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung ein bzw. unterschreiten diese noch deutlich.*
3. *Weiterhin zeigt sich, dass für die im Bebauungsplangebiet bereits geplante gewerbliche Zusatzbelastung [hier: (Gesamt-)Anlage Herbein, Szenario: regulärer Werktag] eine Verträglichkeit mit den im Bebauungsplan künftig festgesetzten o.g. Emissionskontingenten auf der Teilfläche "TF Herbein" sichergestellt wird. Zudem zeigt sich, dass unter Berücksichtigung des besonderen Betriebsereignisses - Einsatz eines mobilen Holzhackers (Shredders) im Freien auf der geplanten Lagerfläche - in der Nachbarschaft der zulässige IRW von 70 dB(A) für "seltene Ereignisse" gemäß Nr. 6.3 TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten wird.*
4. *Es wird deutlich, dass bei Betrachtung der Einwirkungen durch angrenzenden Gewerbe-/ Anlagenlärm auf das geplante Betriebsleiterwohnhaus im Bebauungsplangebiet die im Hinblick auf die Nutzung heranzuziehenden gebietspezifischen IRW nach TA Lärm für ein "Gewerbegebiet" von tagsüber/nachts 65/50 dB(A) jeweils eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Außenbauteile der schützenswerten Räume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 [26] auszuführen.*

Unter 9.1 auf S 61 f wurden Vorschläge für die Festsetzungen in der Satzung formuliert, die übernommen wurden. Unter 9.2 ergingen Auflagenvorschläge für den Baugenehmigungsbescheid, die insbesondere den Ausschluss des Betriebs im Nachtzeitraum beinhalten. Auch Verhaltensmaßgaben, die Betriebsräume mit Lärmentwicklung möglichst geschlossen zu halten sind dort vorgeschlagen.

7.2 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen und von Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

